

Information financière semestrielle

30 juin 2008

Société Financière Pour le Financement de Bureaux et d'Usines
43 rue Taitbout
75009 PARIS
S.A au capital de 14.905.063,29 €
R.C.S. 692 044 381 PARIS

Sommaire

Rapport semestriel sur les comptes au 30/06/2008	3
1. La commercialisation.....	3
2. L'analyse des comptes semestriels.....	4
3. Les perspectives.....	5
4. Les risques et incertitudes.....	5
Les comptes semestriels résumés	6
Les notes annexes	9
Le rapport du Commissaire aux Comptes.....	13
L'attestation de la personne responsable	



RAPPORT SEMESTRIEL SUR LES COMPTES AU 30 JUIN 2008

Le résultat avant impôt du premier semestre 2008 s'établit à 2 454 K€ à comparer à 1 996 K€ réalisés un an plus tôt. Le résultat après impôt est de 1 633 K€ contre 1 310 K€ au 30 juin 2007.

1. La commercialisation

a) L'immeuble de la rue Taitbout

Au 30 juin, cet immeuble est loué dans sa totalité, le montant des loyers facturés est de 563 K€ à comparer à 508 K€ facturés fin juin 2007.

b) La location simple sur le Parc des Petits Carreaux

SOFIBUS a obtenu le 14 mai 2008 la certification ISO 14001 pour la gestion du Parc d'Activités des Petits Carreaux.

	1 ^{er} semestre 07	2 ^{ème} Semestre 07	1 ^{er} semestre 08
1. Locaux disponibles en début de période	16 894 m ²	13 112 m ²	12 690 m ²
2. Locaux qui se sont libérés	10 516 m ²	12 537 m ²	8 702 m ²
3. Rachat locaux			
4. Stock à commercialiser (1+2+3)	27 410 m ²	25 649 m ²	21 392 m ²
5. Location pour la période	14 298 m ²	12 959 m ²	8 134 m ²
6. Stock disponible en fin de période (4-5)	13 112 m ²	12 690 m ²	13 258 m ²
Taux d'occupation physique fin de période	89,7%	90,0%	89,5%

Le total des loyers facturés est en augmentation et s'élève à 5 277 K€ contre 5 121 K€ à fin juin 2007, le taux d'occupation physique est stable sur la période.

c) Le crédit bail

Le montant des redevances perçues au titre du 1^{er} semestre 2008 est de 206 K€ en diminution par rapport au 1^{er} semestre 2007 (238 K€), en raison de la levée d'option fin décembre 2007, d'un crédit-preneur.

d) ZAC Bonneuil Sud

Les voiries et réseaux divers ont été réceptionnés au cours du semestre.

SYNTHESE DES LOYERS AU 30 JUIN 2008

	30/06/2008	30/06/2007	Variation
Location simple PAPC	5 277	5 121	+ 3.0 %
Immeuble TAITBOUT et divers	568	513	+ 10.7 %
Crédit Bail	206	238	- 13.4 %
Total	6 051	5 872	+ 3.0 %

PAPC = Parc d'Activités des Petits Carreaux

2. L'analyse des comptes semestriels (en milliers d'euros)

		30/06/2008	30/06/2007
Activité de location simple	a	4 122	3 902
Activité de crédit bail	b	59	85
Opérations interbancaires	c	- 61	- 80
Autres opérations bancaires	d	+ 194	+ 146
Produit net bancaire	e	4 314	4 053
Charges d'exploitation	f	- 1 876	- 1 968
Dot. aux amort. d'exploitation	f	- 33	- 16
Résultat brut d'exploitation		2 405	2 069
Coût du risque	g	+ 49	- 73
Résultat avant impôt		2 454	1 996
Impôt sur les sociétés		- 821	- 686
Résultat net	h	1 633	1 310

- a) L'activité de location simple est en augmentation de 220 K€ par rapport au 30 juin 2007, en raison de la hausse des loyers (+ 211 K€), les charges de location simple diminuent, quant à elles, de 9 K€.
- b) L'activité de crédit bail baisse de 26 K€ par rapport au 1^{er} semestre 2007, en raison de la levée d'option au 31 décembre 2007 d'un contrat sur le Parc des Petits Carreaux.
- c) Les charges financières sont diminution de 19 K€ par rapport à la fin du 1^{er} semestre 2007, essentiellement en raison de la baisse de l'encours de refinancement (- 1 600 K€ sur un an), le taux moyen de refinancement (commissions incluses) est de 7.22 % à fin juin 2008 contre 6.03 % à fin juin 2007.
- d) Le solde des autres produits sur les autres charges d'exploitation bancaire est en augmentation de 48 K€ par rapport au 30 juin 2007, principalement en raison de la reprise de la provision relative aux travaux de désamiantage suite à l'achèvement des travaux.
- e) Le Produit Net Bancaire s'établit à 4 314 K€ à fin juin 2008 contre 4 053 K€ en 2007, en raison principalement de l'augmentation des produits générés par l'activité de location simple.
- f) Les charges d'exploitation diminuent de 92 K€ et s'établissent à 1 876 K€, les variations les plus importantes sont sur les postes suivants :
- Le poste "entretiens" augmente de 270 K€ partiellement compensé par la reprise de provision relative aux travaux de désamiantage (139 K€),
 - Les travaux de relocation sont en diminution de 131 K€,
 - Les honoraires de commercialisation diminuent de 84 K€.
- g) Le coût du risque : au 30 juin 2008, les nouvelles provisions pour créances douteuses sont de 41 K€ sur plusieurs petits dossiers. En raison de reprises de provisions sur des dossiers soldés (90 K€), le coût du risque s'établit à 49 K€.
- h) Le Résultat Net s'établit à 1 633 K€ contre 1 310 K€ un an plus tôt (soit + 24,7 %)

3. Les Perspectives

Le climat économique actuel est un facteur défavorable pour le marché des locaux d'activités, les entreprises sont, en effet, de nouveau entrées dans une période de réduction des coûts, et les projets d'agrandissement ou de déménagement sont reportés voire annulés.

Pour faire face à une concurrence toujours plus rude, la quasi-totalité des locaux libres à louer a été rénovée, et devrait permettre de maintenir l'attractivité du Parc des Petits Carreaux et d'éviter de voir augmenter les avantages commerciaux consentis au candidat locataire.

La morosité conjoncturelle conduira SOFIBUS à reporter la construction d'un nouveau bâtiment industriel initialement prévu à la fin du second semestre 2008.

Sauf évènement imprévu sur le second semestre, le taux d'occupation physique devrait pouvoir se stabiliser à un niveau satisfaisant.

4. Risques et incertitudes sur le second semestre

A notre meilleure connaissance, il n'y a, autre que ceux décrit dans le document de référence 2007 de la société, aucun risque ou incertitude nouveau susceptible d'impacter le second semestre 2008.

5. Les Comptes semestriels résumés (en milliers d'Euros)

LE BILAN

ACTIF	30/06/08		Net	31/12/07
	Brut	Amort.		
Caisse, banques centrales, CCP	2		2	3
Créances sur établissements de crédit	1 897	0	1 897	3 255
Actions et autres titres à revenu variable	0	0	0	0
Parts dans les entreprises liées	0	0	0	0
Crédit bail	2 493	1 602	891	1 023
Location simple	74 520	47 619	26 901	27 350
Immobilisations incorporelles	340	216	124	133
Immobilisations corporelles	10 450	87	10 363	9 733
Actions propres	453	0	453	0
Autres Actifs	584	0	584	707
Comptes de régularisation	470	0	470	478
TOTAL DE L'ACTIF	91 209	49 524	41 685	42 682

PASSIF	30/06/08	31/12/07
Dettes envers les établissements de crédit	3 221	3 871
Autres Passifs	4 854	4 555
Comptes de régularisation	1 549	932
Provisions pour risques et charges	472	710
Capitaux Propres	31 589	32 614
<i>Capital souscrit</i>	14 905	15 000
<i>Prime d'émission</i>	9 139	9 544
<i>Réserves</i>	1 964	1 964
<i>Report à nouveau</i>	3 948	2 996
<i>Résultat de l'exercice</i>	1 633	3 110
TOTAL DU PASSIF	41 685	42 682

LE HORS BILAN

	30/06/08	31/12/07
ENGAGEMENTS DONNES		
Engagements de financement		
Engagements de garantie		
Engagements sur titres		
ENGAGEMENTS RECUS		
Engagements de financement	15 976	15 476
Engagements de garantie		
Engagements sur titres		

LE COMPTE DE RESULTAT

	30/06/08	30/06/07	31/12/07
Intérêts et produits assimilés	88	82	148
Intérêts et charges assimilés	- 149	- 162	- 316
Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées	206	238	643
Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées	- 148	- 153	- 315
Produits sur opérations de location simple	5 845	5 634	11 467
Charges sur opérations de location simple	- 1 723	- 1 732	- 3 456
Revenus des titres à revenu variable	0	0	37
Commissions (produits)	0	0	0
Commissions (charges)	- 1	0	- 2
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation	0	0	0
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés	0	0	0
Autres produits d'exploitation bancaire	1 541	1 348	2 647
Autres charges d'exploitation bancaire	- 1 347	- 1 202	- 2 394
PRODUIT NET BANCAIRE	4 314	4 053	8 459
Charges générales d'exploitation	- 1 876	- 1 968	- 3 643
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	- 33	- 16	- 33
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	2 405	2 069	4 783
Coût du risque	+ 49	- 73	- 117
RESULTAT D'EXPLOITATION	2 454	1 996	4 666
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	0	0	0
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	2 454	1 996	4 666
Impôts sur les bénéfices	- 821	- 686	- 1 556
RESULTAT NET	1 633	1 310	3 110
Résultat par action	2,08 €	1,66 €	3,94 €

ANALYSE DES CAPITAUX PROPRES

Le capital social, d'un montant de 14 905 063,29 €, est constitué de 785 000 actions.

	Capital	Primes émission	Réserves totales	Réserves légales	Réserve ordinaire	Réserve de plus value à long terme	Résultat de l'exercice	Report à nouveau	Total capitaux propres
Situation 31/12/2006	15 000	9 544	1 964	1 500	464	0	2 755	2 216	31 479
Distributions effectuées au titre de 2006							- 1 975		- 1 975
Résultat 2006 non distribué							- 780	780	0
Résultat 31/12/2007							3 110		3 110
Situation 31/12/2007	15 000	9 544	1 964	1 500	464	0	3 110	2 996	32 614
Distributions effectuées au titre de 2007							- 2 158		- 2 158
Résultat 2007 non distribué							- 952	952	0
Réduction de capital par annulation des actions autodétenues	- 95	- 405							-500
Résultat 30/06/2008							1 633		1 633
Situation 30/06/2008	14 905	9 139	1 964	1 500	464	0	1 633	3 948	31 589

Identité de la société consolidante

SOFIBUS est consolidée par intégration globale par la Financière HOTTINGUER



LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

En K€	30/06/2008	31/12/2007
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat net	1 633	3 110
Dotations aux amortissements et provisions	1 315	2 626
Reprises des amortissements et provisions	- 238	- 67
Plus ou moins value de cession	0	- 110
Autres		0
Capacité d'autofinancement	2 710	5 559
Variation des créances d'exploitation	- 372	- 471
Variation des dettes d'exploitation	+ 1 045	- 1 279
Charges et produits constatés d'avance	- 63	136
Variation du besoin en fonds de roulement	+ 610	- 1 614
Flux net de trésorerie généré par l'activité	3 320	3 945
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations incorporelles	0	- 36
Acquisition d'immobilisations corporelles	- 918	- 2 119
Encaissement sur cession immos. Corporelles	0	0
Acquisition d'immobilisations financières	- 953	+ 325
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 1 871	- 1 830
Dividendes versés aux actionnaires	- 2 159	- 1 975
Variation des autres fonds propres	0	0
Remboursement d'emprunts	- 640	- 2 118
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 2 799	- 4 093
VARIATION DE TRESORERIE	- 1 350	- 1 978
Trésorerie à l'ouverture	3 248	5 226
Trésorerie à la clôture	1 898	3 248

NOTE 1 -Principes et règles d'établissements des comptes

I. Présentation des comptes semestriels

Les comptes semestriels résumés sont présentés selon les dispositions du règlement 2000.03 du Comité de Réglementation Comptable relatif aux documents de synthèse des entreprises relevant du C.R.B.F.

II.1 Loyers exigibles non encore encaissés

Ils sont enregistrés au bilan en créances rattachées dans le poste de Crédit-Bail ou de location simple selon la nature des loyers.

II.2 Immobilisations

a) Immobilisations corporelles

Les immobilisations de biens en location simple figurent au poste "Biens en location simple", les immeubles affectés à des opérations de Crédit-Bail sont enregistrés en "Opérations de Crédit-Bail".

Evaluation des actifs à leur date d'entrée

Les actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les actifs produits par l'entité sont comptabilisés à leur prix de revient incluant éventuellement une quote-part des frais financiers.

Comptabilisation des composants et amortissements

Les actifs détenus font l'objet d'une comptabilisation par composants à l'exception des opérations de Crédit-Bail de SOFIBUS qui ne font pas fait l'objet de décompositions conformément à l'avis 2006-C du 4 octobre 2006.

Parc d'Activités des Petits Carreaux

Les constructions, ainsi que la fraction des équipements et aménagements qui leur est affectée font l'objet d'une dépréciation par voie d'amortissement.

La durée d'amortissement est de :

- Pour le gros œuvre et les équipements :
 - 33 ans 1/3 pour la location simple
 - 30 ans pour le crédit bail
- Pour le second œuvre : 9 ans
- Pour les aménagements : 9 ans
- Pour les façades : 20 ans
- Pour la couverture : 15 ans

Pour les immobilisations en Crédit-Bail, une dépréciation supplémentaire - destinée à compenser la moins value qui sera constatée à la fin de l'exercice - est comptabilisée (provision article 64 de la loi de finances 1970).

Hors Parc d'Activités des Petits Carreaux

La durée d'amortissement est de 30 ans pour le gros œuvre, de 20 ans pour les façades, de 15 ans pour la couverture et de 9 ans pour le second œuvre.

Dépréciation des immobilisations

A chaque clôture et à chaque situation semestrielle, la société apprécie s'il existe un indice quelconque montrant que les actifs immobilisés ont pu perdre de la valeur en vue d'apprécier le cas échéant la dépréciation qui pourrait en résulter.

b) Immobilisations incorporelles

Les frais d'établissement sont amortis linéairement sur une période de 5 ans pour les frais d'augmentation de capital et de 3 ans pour les autres frais.

II.3 Créances douteuses

La Société applique le règlement CRC 2002-03 du 12 décembre 2002 sur le risque de crédit.

Les créances douteuses ou litigieuses sont ventilées au bilan selon qu'elles se rapportent au Crédit-Bail ou à la location simple. Les provisions correspondantes sont déterminées en fonction du niveau du risque sur la base de la créance hors taxes diminuées, le cas échéant, du dépôt de garantie. La charge de l'exercice au titre des risques de non recouvrement ainsi que les reprises de provisions figurent au compte de résultat en « coût du risque ».

II.4 Intérêts et loyers

Les intérêts financiers et les loyers de location simple et de Crédit-Bail sont enregistrés au compte de résultat prorata temporis. Les intérêts courus et échus en date d'arrêté sont enregistrés au niveau du bilan dans le poste des opérations auxquelles ils se rattachent. Toutefois, les intérêts payés ou perçus d'avance restent enregistrés en comptes de régularisation.

II.5 Provisions pour risques et charges

Les sommes comptabilisées en provisions constituent la meilleure estimation des dépenses nécessaires à l'extinction des obligations de la Société.

II.6 Actions propres

Les actions propres, rachetées par la Société dans le cadre des programmes de rachat d'action en vue de leur annulation, sont comptabilisées pour leur prix d'acquisition au bilan en valeurs immobilisées.

II.7 Impôt sur les bénéfices

L'article 96 de la loi de finances pour 1991 avait modifié le régime fiscal de faveur des SICOMI en prévoyant une imposition progressive de leurs bénéfices. Les principales modifications sont les suivantes :

- les loyers procurés par la location simple sont désormais imposables à 100 % à l'impôt sur les sociétés,
- les opérations de Crédit-Bail conclues à compter du 1er Janvier 1991 sont soumises au régime de droit commun sauf option pour le maintien du régime de faveur. SOFIBUS, ayant exercé cette option, continuera d'être exonéré de l'impôt sur les sociétés et ce, pour les opérations de Crédit-Bail conclues avant le 1er Janvier 1996. Comme sous le régime antérieur, les bénéfices exonérés, totalement ou partiellement, doivent obligatoirement être distribués à hauteur de 85 % de leur montant.

II.8 Engagements en matière de retraite

Les indemnités de départ à la retraite sont comptabilisées en charges lors de leur versement.

Compte tenu du faible montant que représentent les droits calculés au prorata temporis, aucune information valorisée n'est fournie dans cette annexe.

NOTE 2 - Faits caractéristiques du premier semestre

Dans le cadre du programme de rachat d'actions décidé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2007, SOFIBUS a procédé, le 8 février 2008, au rachat de 5 000 titres au prix de 500 000 € (prix unitaire 100,00 €). Le Conseil d'Administration du 19 Mars 2008 a approuvé rétroactivement cet achat et, en vertu des pouvoirs que lui a consentis cette même Assemblée Générale, procédé à l'annulation de ces titres et à une réduction de capital équivalente.

Ainsi le capital social de la Société a été porté à 14 905 063.29 € divisé en 785 000 titres.

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté lors de l'Assemblée Générale Mixte et du Conseil d'Administration du 14 Mai 2008, SOFIBUS a acquis, le 29 mai 2008, 5 000 titres au prix global de 452 500 € (prix unitaire 90,50 €), ces titres figurent au bilan en "valeurs immobilisées".

NOTE 3 - Informations sur les états financiers

III.1 Informations sur le bilan

Analyse de la variation des immobilisations

	Valeur brute au 31.12.07	Cession	Acquis.	Mise au rebut de l'exercice	Mise en service sur exercice	Valeur brute au 30.06.08	Amort. au 31.12.07	Cessions / Reprises	Dotations	Amort. art 64	Amort. au 30.06.08	Valeur nette 31.12.07	Valeur nette 30.06.08
Crédit bail	2 474	0	0	0	0	2 474	1 454	0	76	71	1 601	1 020	873
Opérations de crédit bail	2 474	0	0	0	0	2 474	1 454	0	76	71	1 601	1 020	873
Immobilisations en cours	0					0	0				0	0	0
Location simple	73 020	0	265	0	0	73 285	46 193	0	1 134	0	47 327	26 827	25 957
Biens en location simple	72 422		265	0	598	73 285	46 193	0	1 134	0	47 327	26 229	25 957
Immobilisations en cours	598				-598	0	0				0	598	0
Immo. incorporelles	340	0	0	0	0	340	207	0	9	0	216	133	124
Immo. corporelles	9 796	0	654	0	0	10 450	62	0	25	0	87	9 734	10 363
Terrains non affectés	9 610	0	635	0	0	10 245	0	0	7	0	7	9 610	10 238
Immobilisations en cours	0					0	0	0	0	0	0	0	0
Immo. d'exploitation	186		19	0	0	205	62	0	18	0	80	124	125
TOTAL	85 630		919	0	0	86 549	47 916	0	1 244	71	49 231	37 714	37 317

Les acquisitions sur le semestre correspondent :

- location simple : finalisation des rénovations des façades sur 4 bâtiments (265 K€),
- terrains non affectés : fin des travaux de voirie sur la ZAC Bonneuil Sud (635 K€).

Créances douteuses

Le poste "Location simple" du bilan comprend des créances douteuses sur les clients de location simple pour un montant brut de 442 K€ TTC identique au 31 décembre 2007.

Créances douteuses	Brut TTC	HT	Dépôt garantie	Provisions
- Solde au 31/12/2007	442	368	- 49	333
- Augmentation 2008	88	74	- 32	41
- Diminution 2008	- 88	- 83		- 83
Créances douteuses au 30/06/08	442	359	- 81	291

Les créances douteuses net des dépôts de garantie sont provisionnées à 100% pour un montant de 291 K€. L'ensemble des créances douteuses, pour un montant net de 151 K€ TTC, peut être classé en créances douteuses compromises (correspondant à des créances de plus d'un an).

Actions propres

	Nombre	Valeur nominale	Prix d'achat	Date d'achat	Cours moyen Juin
Actions propres détenues en vue de leur annulation	5 000	18.9873 €	90.50 €	29/05/2008	95.936 €
Montant Total	5 000	94 936.50 €	452 500.00 €		479 680.00 €

Provisions pour risques et charges

	30/06/2008	31/12/2007
Provisions pour charges	472	710
TOTAL	472	710

Contrôle fiscal

La société a été contrôlée par l'administration fiscale au cours de second semestre 2006 au titre des exercices 2003, 2004 et 2005. La société contestant l'ensemble des points, une provision couvrant la totalité des risques a été comptabilisé en 2006 pour 503 K€, une reprise de 31 K€ a été enregistrée au cours du semestre suite à l'abandon par l'administration d'une partie de ce redressement.

Désamiantage

Suite à la réalisation des travaux de désamiantage sur le seul immeuble concerné, une reprise de provision de 208 K€ a été comptabilisée

A fin juin, le poste "Provisions pour charges" est constitué uniquement de la provision liée au contrôle fiscal.

Informations sur les entreprises liées

	30/06/2008	31/12/2007
ACTIF		
Créances sur les établissements de crédit	0	0
Comptes de régularisation ACTIF	3	5
PASSIF		
Dettes sur les établissements de crédit	0	0
Autres PASSIFS	32	46

III.2 Informations sur le résultat

Informations sectorielles du 1^{er} semestre 2008

	30/06/2008	30/06/2007
Activité de location simple	4 122	3 902
Activité de crédit bail	59	85
Opérations interbancaires	- 61	- 80
Autres opérations bancaires	+ 194	+ 146
PRODUIT NET BANCAIRE	4 314	4 053

Charges refacturées

Le poste « autres charges d'exploitation bancaire » (1 347 K€) comprend des charges refacturées aux locataires dont la contrepartie est classée dans les « autres produits d'exploitation bancaire » (1 541 K€). Le solde (+ 194 K€) figure ci-dessus en "autres opérations bancaires".

Charges générales d'exploitation

Les charges générales d'exploitation (1 876 K€) comprennent les frais de personnel, les frais administratifs, les frais d'entretien et les autres charges générales.

Impôt sur les bénéfices

Le montant de l'impôt sur les sociétés est de 821 K€, après une reprise de provisions de 31 K€ suite à l'abandon par l'administration fiscale d'une partie du redressement. Le taux moyen s'établit à 34,70 % contre 34,38 % à fin juin 2007, ceci s'explique par le fait que les bénéfices issus des contrats de Crédit-Bail signés avant le 1^{er} janvier 1996 ne sont pas soumis à l'impôt sur les bénéfices. L'activité de location simple ainsi les contrats de crédit bail signés après le 1^{er} janvier 1996 sont soumis au taux de droit commun.

III.3 Informations sur le hors bilan

Les engagements de financement repris au hors bilan représentent la part des emprunts autorisés non utilisée soit : 15 976 K€.

NOTE 4 - Autres informations

Des expertises immobilières ont été réalisées durant le deuxième semestre 2004 par deux cabinets indépendants (FONCIER EXPERTISE et ATIS REAL EXPERTIM) sur la totalité du patrimoine. La valeur du patrimoine, sur ces bases, ressort dans une fourchette comprise entre 111 232 921 € et 113 691 333 € hors frais et droits de mutation.

Les terrains de la ZAC "Bonneuil SUD" ont été estimés entre 11 117 647 € et 11 576 721 €, l'ensemble des biens sur le Parc des Petits Carreaux entre 99 589 000 € et 102 507 686 €.